

## Codul Fiscal a creat nebunie în rândul impozitelor din imobiliare

Dan Schwartz: "Așa se întâmplă când dai prea multă putere autorităților locale"

Prevederile noului Cod Fiscal au creat nebunie în rândul impozitelor aplicate la imobile, cele mai multe primării au majorat taxele semnificativ, iar autoritățile care au acordat reduceri le cer oamenilor banii înapoi, după cum ne-a spus expertul în fiscalitate Dan Schwartz, partener la firma de consultanță RSM.

Domnia sa ne-a precizat: "Au fost și sunt foarte multe controverse pe tot ce înseamnă taxe locale și impozite pe imobiliare. Primăriile nu prea au reușit să-și adapteze softurile, evaluatorii nu știu să evalueze conform noilor standarde.

Cât privește cuantumul noilor taxe, și aici este haos. Pe de o parte, majoritatea autorităților locale au majorat impozitele cu procentul de impunere maxim admis, nu mai acordă scutiri de la impozite. De exemplu, în București, nu mai sunt scutite de la impozit monumentele istorice. Pe de altă parte, în jurul Capitalei sunt localități care au acordat reduceri importante din simplul motiv că este an electoral. Ulterior, însă, Curtea de Conturi a făcut controale și acum oamenii sunt obligați de funcțio-

narii din primărie să aducă de acasă contravaloarea reducerilor, plus majorări și alte accesorii. Așa se întâmplă când dai prea multă putere unora".

Noul Cod Fiscal dă mână liberă aleșilor locali să stabilească cuantumul impozitelor.

La începutul anului, chiar dacă nu erau gata normele de aplicare a noului cod, primăriile, cel puțin cele din Capitală, au încasat impozitele pe locuințe și terenuri, reprezentanții acestora spunând că, dacă vor avea loc majorări, îi vor notifica pe contribuabili să vină să-și achite restul din taxe.

În opinia lui Dan Schwartz, acest fenomen este posibil. Domnia sa ne-a mai spus că, deși situația este destul de neclară, cine dorește să beneficieze de reducerea de 10% aplicată impozitelor achitate în primele trei luni ale anului, trebuie să-și plătească taxele până la finalul lunii martie.

În acest context, Ministerul Finanțelor Publice a fost în situația să aducă unele clarificări la Codul Fiscal.

Daniel Manațe, președintele Asociației Naționale a Evaluatorilor



Autorizați din România (ANEVAR), ne-a spus, recent, că baza de impozitare este valoarea impozabilă a imobilului și este estimată de evaluatori. La aceasta se aplică o anumită cotă, conform noului Cod fi-

scal, diferențiată atât din punct de vedere al utilizării (rezidențial/nerezidențial), cât și în funcție de proprietar (persoane fizice/persoane juridice). "Pe noi ne interesează să stabilim cât mai corect valoarea impozabilă", ne-a declarat domnul Manațe.

Adrian Vascu, fondatorul companiei de evaluare Veridio, a explicat că, în cele mai multe situații, cauza principală a diferențelor va rezulta din cotele de impozitare: "În primul rând pentru că acestea s-au modificat față de codul fiscal anterior, fiind acum situate în intervalele 0,08-0,2% (față de 0,1% anterior) pentru clădirile rezidențiale și 0,2-1,3% (față de 0,5-1,5%) pentru clădirile nerezidențiale. În



Dan Schwartz: "Au fost și sunt foarte multe controverse pe tot ce înseamnă taxe locale și impozite pe imobiliare".





al doilea rând, pentru că autoritățile locale au stabilit cotele de impozitare prin selectare din aceste intervale, rezultând astfel valori diferite de la oraș la oraș”.

Normele de aplicare a Codului Fiscal au adus clarificări în anumite puncte ale noii legi fiscale, este de părere Daniel Manașe, care subliniază că aceste norme vin inclusiv

cu exemplificări, mai ales pentru clădirile cu utilizare mixtă: “Evident, punctul de plecare este Codul Fiscal. Ca exemplu, dacă dintr-un contract de comodat sau de închiriere nu rezultă care este suprafața folosită în scop rezidențial și care este suprafața folosită în scop nerezidențial, iar utilitățile sunt achitate de proprietarul per-

soană fizică, atunci clădirea va fi declarată cu utilitate rezidențială.

Acolo unde este declarat un sediu fiscal, dar fără să existe activitate economică, vorbim, din nou, despre un caz de imobil cu utilizare rezidențială.

Dacă în contracte apare suprafața folosită și utilitățile sunt trecute la chiriaș, pe persoana juridică,

atunci acel imobil este declarat cu utilizare mixtă”.

Specialiștii din domeniu menționează că modul de impozitare a clădirilor cu utilitate mixtă a suscitat o mulțime de discuții, întrucât există situații foarte diferite în care se află acest tip de imobile.

Adrian Vascu explică: “În cazul persoanelor fizice care au o clădire în care se desfășoară o activitate economică, dar din contractul de închiriere/comodat nu rezultă nicio suprafață declarată, sunt aplicate prevederile art. 459 (4) din Codul Fiscal. Concret, în baza declarației contribuabilului în care se menționează cine deduce cheltuielile cu utilitățile, se stabilește dacă utilizarea clădirii este rezidențială sau nerezidențială. Dacă în contract este precizată o suprafață corespunzătoare activității rezidențiale și/sau nerezidențiale, atunci, indiferent de sursa de proveniență a acesteia, nu mai sunt aplicate prevederile referitoare la «plătitorul utilităților»”.

Domnia sa subliniază că, dacă suprafața utilizată în scop nerezidențial rezultă din documentația cadastrală distinctă, atunci autoritatea locală va regăsi în raportul de evaluare valoarea de impozitare a acestei suprafețe, la care va aplica cea cotă de impozitare. Dacă, însă, suprafața utilizată în scop nerezidențial va rezulta din alte do-

## Unele impozite cresc, altele scad

Adrian Vascu ne-a spus, succint, care impozite vor crește și care vor scădea, în baza noului Cod Fiscal:

“✓ Impozitele pe clădirile nerezidențiale aparținând persoanelor fizice vor crește, conform articolului 458 din Codul Fiscal, care prevede nivelul cotei de impozitare a clădirilor nerezidențiale ce aparțin persoanelor fizice. Aceasta este cuprinsă între 0,2% și 1,3%, în condițiile în care, până acum, aceste tipuri de clădiri erau impozitate cu 0,1%. Luând în calcul că în zona valorilor impozabile modificările nu vor fi atât de semnificative, cotele de impozitare vor crește de la minim dublu la de 13 ori.

✓ Impozitele pe clădirile rezidențiale aparținând persoanelor juridice vor scădea. Această afirmație are la bază art 460 (1) din Codul Fiscal, care arată că, pentru clădirile rezidențiale aparținând persoanelor juridice, cota de impozitare se situează în intervalul 0,08%-0,2%. Reduce-

rea impozitului rezultă din faptul că, potrivit Codului Fiscal anterior, pentru clădirile aparținând persoanelor juridice cota de impozitare era situată între 0,5% și 1.5% și era aplicată asupra valorii de inventar înregistrată în situațiile financiare.

✓ Pentru sediile de firme fără activitate economică situate în clădirile aparținând persoanelor fizice, impozitul va fi similar cu cel al utilizării rezidențiale. Această situație este prevăzută în art. 459 (2) din Codul Fiscal.

În foarte multe dintre apartamentele sau casele de locuit în care au fost înregistrate domiciliile fiscale nu se desfășoară activități economice. În aceste cazuri, care vor fi declarate de contribuabili pe proprie răspundere, impozitul va fi calculat pe baza algoritmului prevăzut de art 457 din codul fiscal, adică aplicând regulile apartamentelor utilizate în scop rezidențial”.





cumente decât cele cadastrale distincte, atunci valoarea rezultată din raportul de evaluare va fi reprezentată de valoarea întregii clădiri considerată cu utilizare nerezidențială, autoritatea locală calculând valoarea impozabilă a suprafeței utilizate în scop nerezidențial în baza algoritmului prevăzut în articolul 46 din norme.

Daniel Manațe amintește că persoanele fizice completează o declarație doar dacă utilizarea este nerezidențială sau mixtă și că persoanele juridice completează această declarație indiferent de utilizare. O persoană juridică ce are în proprietate o locuință de serviciu, apartamente sau case trebuie să le declare și să vină cu raport de evaluare.

Condițiile în care trebuie să aibă un raport de evaluare nou sunt trecute în Codul Fiscal, după cum ne-a spus președintele ANEVAR, adăugând: "Până la urmă este decizia proprietarilor să solicite un astfel de raport, pentru că există foarte multe excepții.

Dacă, de exemplu, a dobândit clădirea în urmă cu șase luni, există un contract de vânzare-cumpărare și se declară prețul din contract. Dacă proprietarul este, însă, de părere că prețul nu este corect, atunci poate cere raport de evaluare. De asemenea, clădirea poate a fost construită recent. Și aici există deja

o valoare. Toate excepțiile sunt menționate în Codul Fiscal.

Dar dacă imobilele nu au fost evaluate cu mai mult de trei ani în urmă pentru persoanele juridice, adică dacă raportul este încheiat înainte de data de referință 31 decembrie 2012, atunci este util un raport nou, pentru a evita încadrarea pe cota de impozit majorată".

Adrian Vascu ne spune că, pentru persoanele juridice care și-au înregistrat ultima reevaluare la 31.12.2012, dacă nu realizează un raport de evaluare în primul trimestru al acestui an, cota de impozitare va crește la 5%.

Cele mai multe rapoarte de evaluare sunt realizate în scopul garantării împrumutului.

Ponderea rapoartelor în scop fiscal va crește, apreciază domnul Manațe: "Nu este vorba doar de firmele care oricum veneau să comande raport de evaluare la trei ani, pentru că această prevedere apare și în vechiul Cod fiscal, ci apare și speța potrivit căreia persoana fizică ce deține birouri, un bloc de locuințe, hale, centre comerciale, benzinării etc., tratate până acum ca niște clădiri cu utilizare rezidențială, va veni să solicite un astfel de raport, pentru că ea trebuie să își declare clădirile în funcție de utilizarea lor".

În contextul actual, un obiectiv principal pentru ANEVAR este le-



gat de valoarea de impozitare a imobilelor, ne-a declarat Daniel Manațe: "Trebuie să ne corelăm perfect cu noile prevederi din Codul Fiscal, care au schimbat în mare parte situația anterioară. O modificare esențială se referă la valoarea de impozitare a unui imobil. Dacă până acum aceasta coincidea cu valoarea de piață, conform noilor reglementări, valoarea de impozitare se referă doar la clădire, fără terenul aferent, și se calculează conform unui standard special, depinzând de utilizarea clădirii, de cost și de alte aspecte care înainte nu erau relevante. Impactul pe care această valoare îl are asupra bugetelor locale este foarte important".

Potrivit șefului ANEVAR, printre obiectivele Asociației se mai numă-

ră și dezvoltarea bazelor de date.

Domnul Manațe ne-a menționat: "Atunci când există baze de date cu valori de piață, se știe că un anumit tip de proprietate, localizat într-o anumită zonă, este evaluat de membrii noștri într-o anumită plajă. În mod cert va fi redus numărul de derapaje de la valorile corecte. Fiecare evaluator se va gândi, de acum înainte, de două ori înainte să facă orice mișcare.

În acest sens, este nevoie să investim. Acum, avem funcțională baza în care sunt înregistrate valori de piață (Baza Imobiliară de Garanții -BIG - destinată colaborării cu băncile și care cuprinde rezultatele oricărui raport de evaluare ce are ca scop garantarea împrumuturilor).

În același timp, lucrăm la Baza de date cu valori impozabile (Baza de Informații Fiscale - BIF). Intenția este ca, prin arhitectura lor, aceste baze de date să fie interogabile și să suporte orice număr de rapoarte.

Dacă ne gândim la cererea care poate veni de la persoanele fizice ce dețin clădiri cu utilizări mixte sau nerezidențiale, numărul rapoartelor ar putea fi foarte mare, ceea ce înseamnă că dimensiunea bazei va fi, de asemenea, semnificativă.

Dacă la BIG este interesantă valoarea de piață, la BIF autoritățile vor fi interesate de costul imobilului. Diferențele de la un imobil la altul vor fi sensibile, în funcție de tipul de structură, de vechime, de modernizările efectuate. Putem avea două clădiri alăturate din același an, dar una modernizată și cealaltă nu. Valoarea impozabilă poate fi extrem de diferită de la una la alta".



Gabriel Biriș, secretar de stat în Ministerul Finanțelor Publice, ne-a explicat cum se impozitează imobilele cu destinație mixtă: "Pentru clădirile (apartamente, vile etc.), cu destinație mixtă, există trei situații:

În primul rând vorbim de firmele de apartament, PFA, profesii liberale, șoferi de taxi care au sediul acasă etc. ce folosesc imobilul atât ca locuință, cât și ca sediu pentru mica lor afacere, iar în aceste cazuri intenția legiuitorului a fost ca, în cea mai mare parte a cazurilor, impozitul să rămână cel pe locuințe (dacă nu există activitate efectivă la sediu - nu există birou de relații cu publicul, magazin etc). Nu este nevoie de evaluare, se merge doar pe declarație pe proprie răspundere.

Apoi sunt cazurile de imobile în care se desfășoară activitate, dar spațiul în care se desfășoară activitatea nu poate fi identificat pe planul din contract, iar firma nu înregistrează cheltuieli. Aici vorbim tot doar de impozit pe locuință.

Cel de-al treilea caz face referire la clădirile așa-zise cu destinație mixtă - care sunt utilizate atât ca locuințe, dar și ca sediu de firmă, identificat, unde se derulează activități și care înregistrează cheltuieli. De data aceasta, pentru cota parte folosită în scop economic se datorează acel impozit care are o cotă mai mare de aplicare, iar, în acest caz, trebuie făcută o evaluare. Dacă imobilul nu este evaluat, atunci se aplică cea mai mare cotă prevăzută în lege. Vorbim, însă, de un număr foarte mic de astfel de imobile din totalul clădirilor".